



## **4. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts 4.0 Flächenwidmungsplanänderung 4.07 „Dorfgebiet Moos Ost/Korbin West“**

Verordnungen gemäß §§ 24 und 38 StROG 2010 inkl. Erläuterungen und  
Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)

### **Auflageentwurf**

Beschluss zur Auflage am 18.12.2024

Für den Gemeinderat:  
Die Bürgermeisterin

Öffentliche Auflage von ..... bis .....

Endbeschluss am .....

Genehmigt am .....

(Maria Skazel)

Kundmachung von ..... bis .....

Inkrafttreten am .....

Auftraggeber:

---

Gemeinde St. Peter im Sulmtal  
8542 St. Peter im Sulmtal 46  
Tel: 03467-8302-0 Fax: 03467-8302-17  
E-Mail: [st-peter-sulmtal@europadorf.at](mailto:st-peter-sulmtal@europadorf.at)

Auftragnehmer:

---

DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung  
8010 Graz, Franziskanerplatz 10  
Tel.: 0316-225 027  
E-Mail: [office@battyan.at](mailto:office@battyan.at)

Bearbeitung: DI Battyan, DI Zotter

## Inhaltsverzeichnis:

Wortlaut zur 4. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts 4.0.....	4
Wortlaut zur Flächenwidmungsplanänderung 4.07 .....	5
Erläuterungsbericht.....	7
Allgemeines .....	8
Räumliche Bestandsaufnahme .....	9
Überörtliche Festlegungen .....	12
Bisherige örtliche Festlegungen .....	13
Zur 4. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts 4.0 .....	14
Zur Flächenwidmungsplanänderung 4.07 .....	16
Flächenbilanz Wohnbau .....	17
Umweltprüfung.....	18
Anhang.....	25

## Verordnung der Gemeinde St. Peter im Sulmtal Wortlaut zur 4. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts 4.0

### §1 Rechtsgrundlage, Verordnungsbestandteile

- (1) Gemäß § 24 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 idF. LGBl. Nr. 73/2023 hat der Gemeinderat der Gemeinde St. Peter im Sulmtal die Auflage der 4. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts 4.0, in seiner Sitzung vom 18.12.2024 beschlossen.
- (2) Der Verordnungsentwurf und die Umwelterheblichkeitsprüfung wurden im Zeitraum vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich aufgelegt.
- (3) Der Endbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom \_\_\_\_\_.
- (4) Die Verordnung besteht aus dem gegenständlichen Wortlaut samt zeichnerischer Darstellung der Änderung (Entwicklungsplan, Ist-Soll), verfasst von DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, GZ.: 0986/2024.

### §2 Änderung

- (1) Im Örtlichen Entwicklungsplan wird im Bereich zwischen den Siedlungsgebieten Moos Süd und Korbin Süd ein Gebiet ohne bauliche Entwicklung (Siedlungsgebiet Moos Ost/Korbin West) im Flächenausmaß von 1,789 ha künftig als Gebiet mit baulicher Entwicklung und der Funktion „Landwirtschaft“ festgelegt.
- (2) Im Örtlichen Entwicklungsplan erfolgt die Abgrenzung des Siedlungsgebiets durch die Festlegung folgender Entwicklungsgrenzen:
  - a. Richtung Norden: Naturräumlich absolut, lfd. Nr. 2 „Erhaltung von Wald und/oder Gehölzstreifen“
  - b. Richtung Osten und Süden: Siedlungspolitisch absolut, lfd. Nr. 1 „Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten“
  - c. Richtung Westen: Siedlungspolitisch absolut, lfd. Nr. 2 „Nutzungsbeschränkungen durch übergeordnete Planungen und Sicherstellung anderer Planungen“

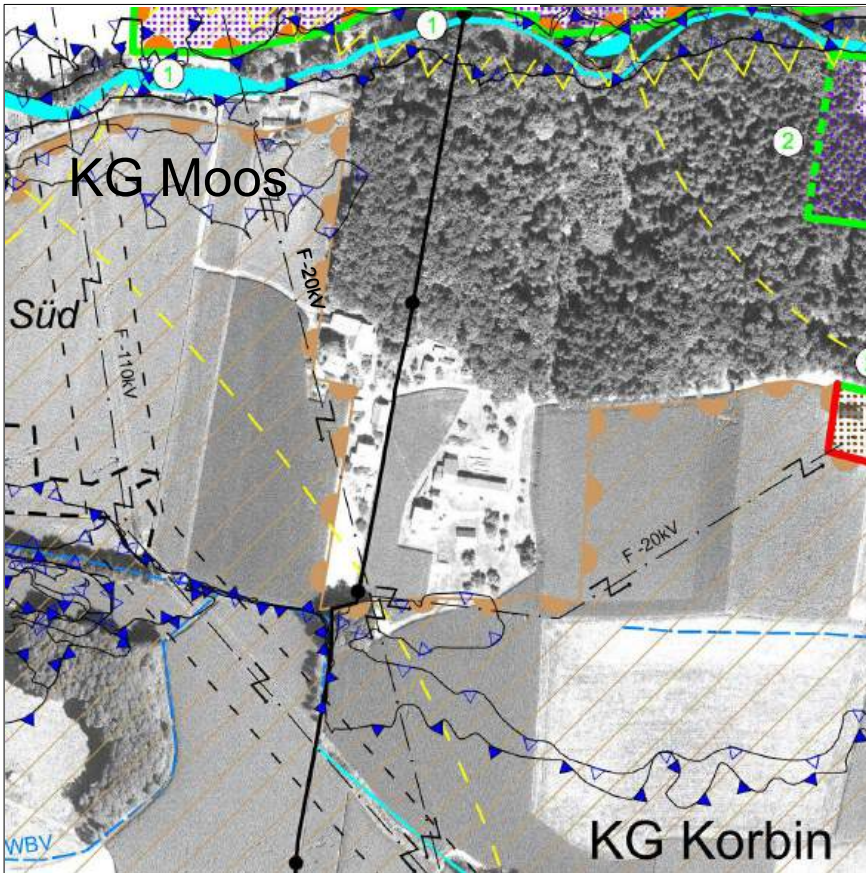
### §3 Inkrafttreten

Die Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Stmk. Landesregierung mit dem auf die Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft. Zeitgleich treten die bisherigen Festlegungen außer Kraft.

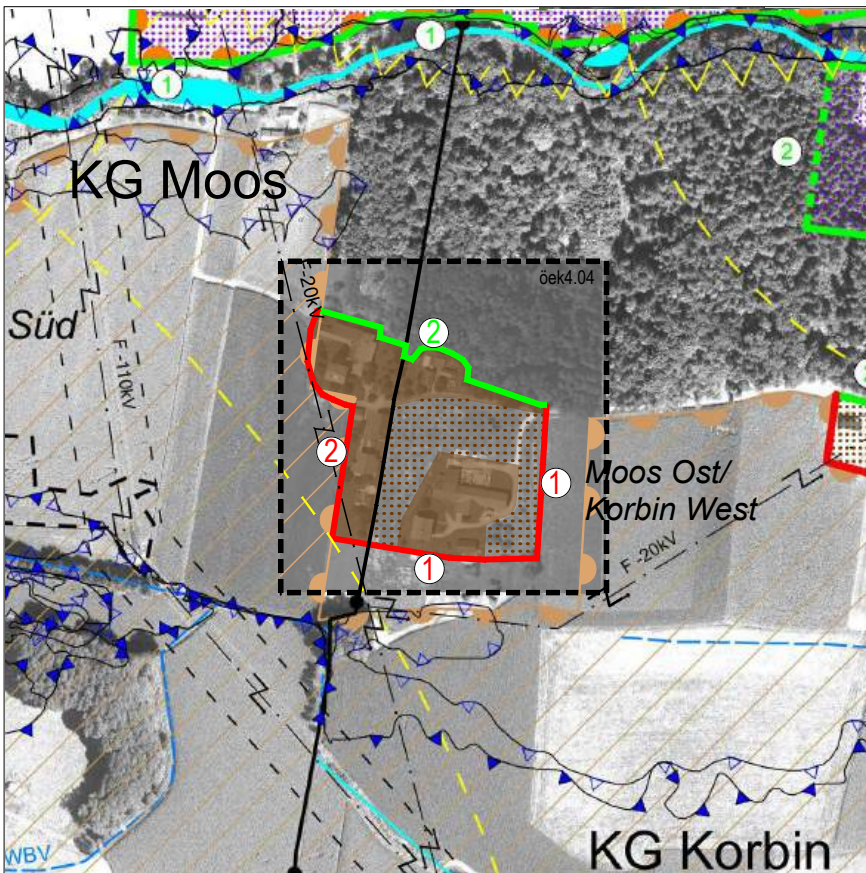
Für den Gemeinderat:  
Die Bürgermeisterin

Einlage als Verordnungsbestandteil:  
Örtlicher Entwicklungsplan 4.04 mit Legende

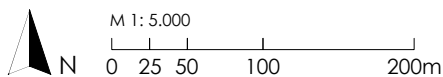
(Maria Skazel)



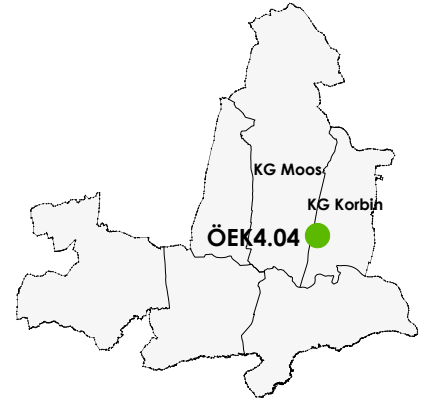
Örtlicher Entwicklungsplan 4.00 (Ist)



Örtlicher Entwicklungsplan 4.04 (Soll)



Planverfasser: DI STEFAN BATTYAN Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Ortsbildsachverständiger  
 Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Landes-, Stadt-, und Ortsplanung  
 Franziskanerplatz 10, 8010 Graz t. 0316/225027 m. 0664 55 33 785 e. office@battyan.at  
 Datum: 02.12.2024 Bearbeitung: Battyan/ Zotter Geschäftszahl: 0986/2024



Verfahren gemäß §24 StROG2010 idF. 73/2023 zur Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts

Planverfasser



Für den Gemeinderat:  
 Die Bürgermeisterin

Amt der Stmk.  
 Landesregierung



4. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts 4.00  
 "Dorfgebiet Moos Ost/Korbin West"



# LEGENDE ZUM ÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPLAN (Planzeichenverordnung 2007)

## Darstellung der Änderungsbereiche



 Die Darstellung der Änderungsbereiche erfolgte nach Planzeichenverordnung 2016



## Festlegungen

### I. Räumlich funktionelle Gliederung Gebiete mit baulicher Entwicklung

	Wohnen, Bestand
	Wohnen, Potenzial
	Zentrum, Bestand
	Zentrum, Potenzial
	Industrie, Bestand
	Industrie, Potenzial

### Planzeichenverordnung 2016:

	Gebiet mit baulicher Entwicklung Funktion Industrie, Gewerbe - Bestand
	Gebiet mit baulicher Entwicklung Funktion Industrie, Gewerbe - Potenzial

	Landwirtschaft, Bestand
	Landwirtschaft, Potenzial
	Überörtlicher Siedlungsschwerpunkt
	Örtlicher Siedlungsschwerpunkt

### II. Bereiche mit 2 Funktionen

	Wohnen/Zentrum
	Wohnen/Landwirtschaft
	Wohnen/Industrie und Gewerbe
	Industrie und Gewerbe/Landwirtschaft

### III. Örtliche Vorrangzonen/Eignungszonen




	Eignungszonen Erholung/Sport/Freizeit 1 Sport 2 Öffentliche Parkanlage/Sport 3 Friedhof 4 Sport 5 Erholung/Spielen
--	--

### IV. Entwicklungsgrenzen

	Siedlungspolitisch absolut
	Siedlungspolitisch relativ
	Naturräumlich absolut
	Naturräumlich relativ

	Ersichtlichmachung von Anlagen und Einrichtungen
Bhf	Bahnhof
Fw	Rüsthaus (Feuerwehr)
Ga	Gemeindeamt
Kig	Kindergarten
Kla	Kläranlage
Nahv	Nahversorger
Pfh	Pflegeheim
Post	Postnebenstelle
Sse	Seelsorgeeinrichtung
Vsch	Volkschule

### V. Immissionsbelastete Bereiche

	Lärm von der Straße
	Lärm von der Bahn
	Tierhaltungsbetrieb







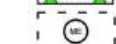



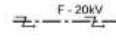
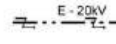


	6 - 8 Kläranlage
---	------------------

### Planzeichenverordnung 2016:





	Örtliche Vorrangzone/ Eignungszone für wirtschaftliche und technische Zwecke
eva	Energieerzeugung
pm	Photovoltaikanlage

## Ersichtlichmachungen

### Nutzungsbeschränkungen

	Brunnenschutzgebiet
	Hochwassergefährdungsbereich 30jährig
	Hochwassergefährdungsbereich 100jährig
	Bergbaugebiete
	Archäologische Bodenfundstätte
	Biotop
	Meliorationsgebiet
	Rutschhangsanierung
	Altlasten - Verdachtsfläche
	Hochspannungsfreileitung 20kv Freileitung, 110 kv Freileitung inkl. Schutzabstand 25m
	Hochspannungserdkabel
	Gerinne
	Öffentliche und private Gewässer
	Erdbeben



### Verkehrsinfrastruktur

	Haltestelle mit Einzugsbereich (300 m Bus, 1000m Bahn)
	Eisenbahn
	Landesstraße
	Landesstraße B

### Vorrangzonen gem. REPRO Südweststeiermark

	Landwirtschaftliche Vorrangzone
	Vorrangzone für Siedlungsentwicklung

### Grenzen

	Gemeindegrenze
	Katastralgemeindegrenze

## Verordnung der Gemeinde St. Peter im Sulmtal Wortlaut zur Flächenwidmungsplanänderung 4.07

### §1 Rechtsgrundlage, Verordnungsbestandteile

- (1) Gemäß § 38 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 idF. LGBl. Nr. 73/2023 hat der Gemeinderat der Gemeinde St. Peter im Sulmtal in seiner Sitzung vom 18.12.2024 die Auflage der Flächenwidmungsplanänderung 4.07 beschlossen.
- (2) Der Verordnungsentwurf wurde im Zeitraum vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich aufgelegt.
- (3) Der Endbeschluss erfolgte in den Gemeinderatssitzungen vom \_\_\_\_\_.
- (4) Die Verordnung besteht aus dem gegenständlichen Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung der Änderung (Flächenwidmungsplan, Ist-Soll), verfasst von DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Franziskanerplatz 10, 8010 Graz, GZ.: 0986/2024.

### §2 Änderung des Flächenwidmungsplans

- (1) Die Plangrundlage wird im Änderungsbereich und dessen Umfeld wie folgt aktualisiert:
  - a. Auf Grundstück .6/1, 194/1 und 129 KG 61028 Korbin wird der aktuelle Gebäudebestand ersichtlich gemacht.
  - b. Auf den Grundstücken 279/1 und 280 KG 61040 Moos sowie 191 und 129 KG 61028 Korbin wird die Ersichtlichmachung Wald laut Forstgesetz an den derzeitigen Stand angepasst.
- (2) Das Grundstück .19 und Teilflächen von 279/2, 279/1, 280, 282/3 KG 61040 Moos sowie Teilflächen der Grundstücke 191 und 129 KG 61028 Korbin werden im Ausmaß von circa 5.694m<sup>2</sup> anstatt bisher land- und forstwirtschaftliches Freiland bzw. Verkehrsfläche künftig als Bauland der Kategorie Dorfgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,5 festgelegt.
- (3) Die Grundstücke .6/2, 193 und 192 sowie Teilflächen von .6/1, 194/1, 195 KG 61028 Korbin werden im Ausmaß von circa 10.326 m<sup>2</sup> anstatt bisher land- und forstwirtschaftliches Freiland künftig als Bauland Dorfgebiet - Aufschließungsgebiet mit der fortlaufenden Nummer 22 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,5 festgelegt.
- (4) Als vom Grundeigentümer zu erfüllende Aufschließungserfordernisse zur Erreichung der Baulandvollwertigkeit sind festgelegt:
  - a. Innere Erschließung (Kanal, Wasser, Strom)
  - b. Oberflächenentwässerung
- (5) Es ist kein Bebauungsplan erforderlich.
- (6) Es sind keine Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik erforderlich.

### §3 Inkrafttreten

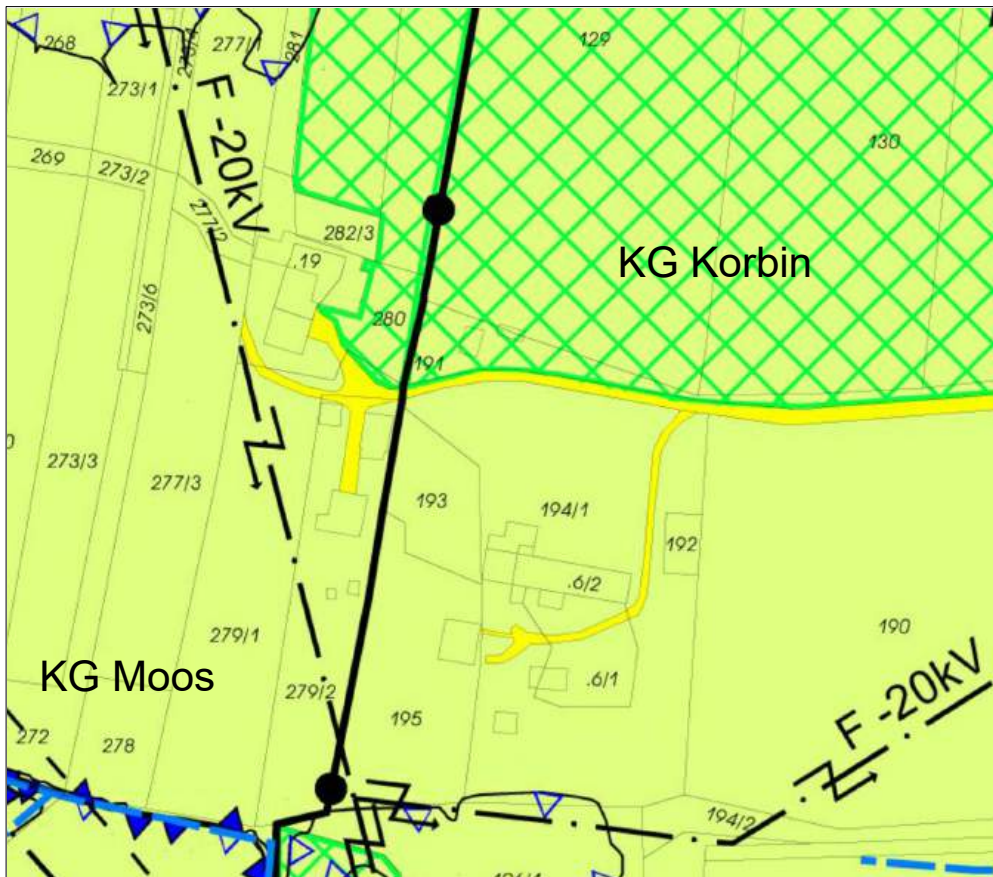
Die Verordnung tritt nach Genehmigung durch die Stmk. Landesregierung mit dem auf die Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft. Zeitgleich treten die bisherigen Festlegungen außer Kraft.

Für den Gemeinderat:  
Die Bürgermeisterin

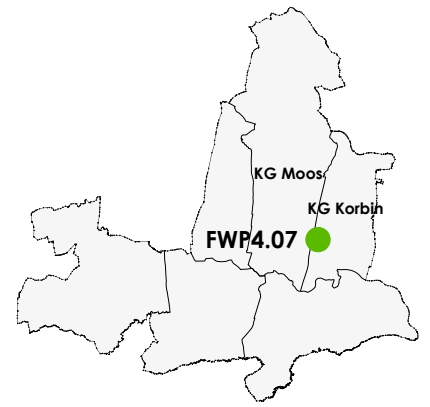
Einlagen als Verordnungsbestandteil:  
Flächenwidmungsplanänderung 4.07 mit  
Legende

(Maria Skazel)





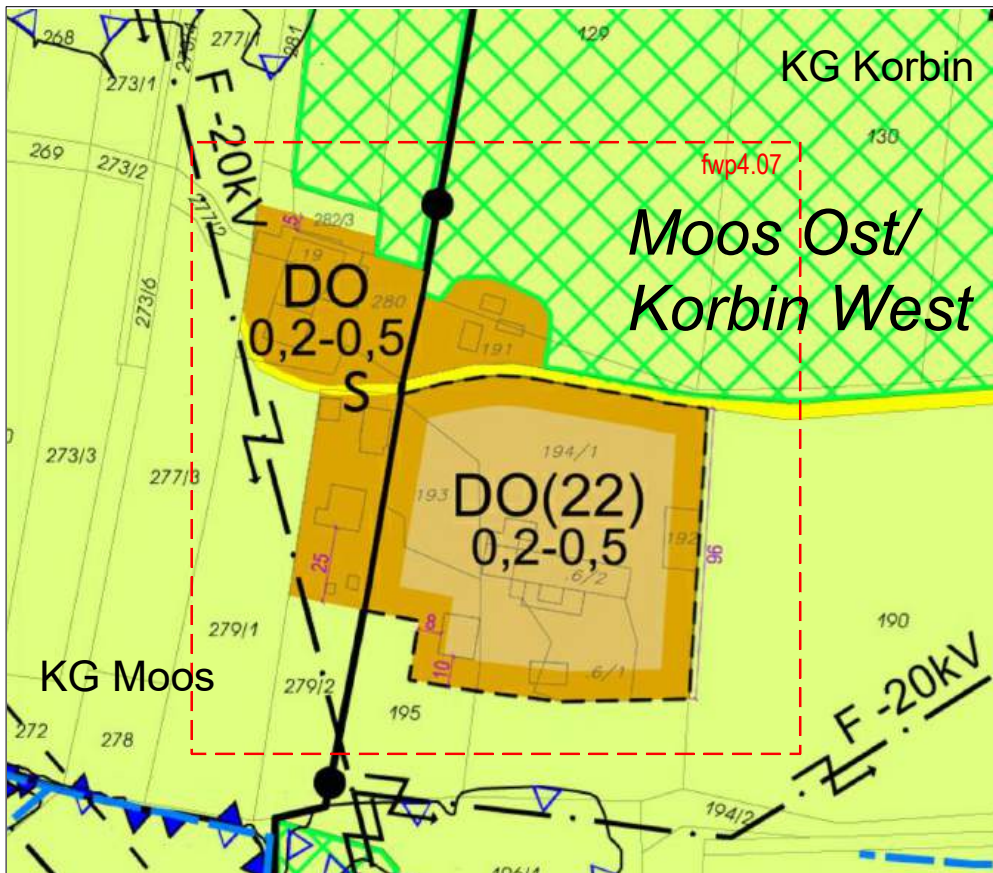
Flächenwidmungsplan 4.00 (Ist)



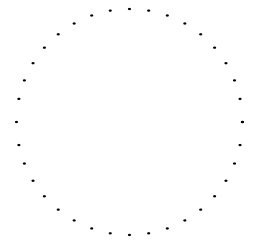
Verfahren gemäß §38 StROG2010 idF.  
73/2023 zur Änderung des  
Flächenwidmungsplans



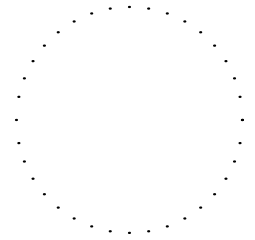
Planverfasser



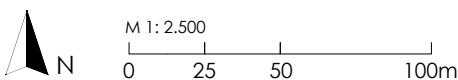
Flächenwidmungsplan 4.07 (Soll)



Für den Gemeinderat:  
Die Bürgermeisterin



Amt der Stmk.  
Landesregierung



Planverfasser: DI STEFAN BATTYAN Ingenieurbüro für Raumplanung und Raumordnung, Ortsbildsachverständiger  
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Landes-, Stadt-, und Ortsplanung  
Franziskanerplatz 10, 8010 Graz t. 0316/225027 m. 0664 55 33 785 e. office@battyan.at  
Datum: 02.12.2024 Bearbeitung: Battyan/ Zotter Geschäftszahl: 0986/2024



Flächenwidmungsplanänderung 4.07  
"Dorfgebiet Moos Ost/Korbin West"

# LEGENDE ZUM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

## I. Festlegungen des Gemeinderates

### A. BAULAND

Al. Vollwertiges Bauland (§29(2) und §30 StROG 2010)

<b>KG</b>	Kerngebiete
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete
<b>GG</b>	Gewerbegebiete
<b>I1</b>	Industriegebiet 1
<b>DO</b>	Dorfgebiete

### A II. Aufschließungsgebiete

<b>(1a)</b>	Allgemeine Wohngebiete Aufschließungsgebiet
<b>(1a)</b>	Gewerbegebiete Aufschließungsgebiet
<b>(1a)</b>	Industrie- und Gewerbegebiete 1 Aufschließungsgebiet
<b>(1a)</b>	Dorfgebiete Aufschließungsgebiet

### A III. Zeitliche Folgenutzungen

	Wald mit zeitlicher Folgenutzung Aufschließungsgebiet Allgemeines Wohngebiet
	Wald mit zeitlicher Folgenutzung Industriegebiet 1

### A III. Bebauungsdichte (Bebauungsdichteverordnung 1993)

0,2 - 0,4      mindeste und maximale Bebauungsdichte

### AV. Sanierungsgebiet im Bauland (§29(4) StROG 2010)

	Sanierungsgebiete LM ... Lärm HW ... Hochwasser LU ... Luft
--	--

### AV. Bauungsfristen

	Baulandbereiche mit festgelegten Bauungsfristen (§30)
--	---

### B. VERKEHRSFLÄCHEN (§32 StROG 2010)

	Verkehrsflächen für fließenden Verkehr
	Verkehrsflächen für ruhenden Verkehr

### C. FREILAND (§ 33 StROG 2010)

	Land- und forstwirtschaftliche Nutzung
	Sondernutzung im Freiland für Sportzwecke (bsp ... Ballsport, spi ... Spielplatz, ztr ... Sportzentrum)
	Sondernutzung im Freiland für öffentliche Parkanlage
	Sondernutzung im Freiland Friedhof
	Sondernutzung im Freiland für Abwasserbeseitigungs- und -reinigungsanlagen
	Sondernutzung im Freiland mit der zeitlich folgenden Nutzung land- und forstwirtschaftliches Freiland

### D. TIERHALTUNGSBETRIEBE (§27 StROG 2010)

	Belästigungsbereich
	Geruchsschwellenabstand
	Tierhaltungsbetrieb für G < 20

## II. Darstellung von Flächen und Objekten, die im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen sind bzw. festgelegt werden

A. Flächen, die durch rechtswirksame überörtliche Planungen für eine besondere Nutzung bestimmt sind (§26 Abs.7 StROG 2010)

	Landesstraße L
	Landesstraße B
	Lärm Isophone Nacht 45dB
	Eisenbahn
	Hochspannungsfreileitung (20kv / 110kv / 220kv) Schutzabstand 25m bei 110kv
	Rohrleitung EO = Erdöltransportleitung GHD = Gashochdruckleitung
	Versorgungsanlage T = Transformator S = Sende- / Empfangsanlage
	Öffentliche und private Gewässer
	Gerinne
	HWD Hochwasserschutzdamm

	Brunnenschutzgebiet
	Hochwassergefährdungsbereich 30jährig
	Hochwassergefährdungsbereich 100jährig
	Bergbaugelände
	Meliorationsgebiet
	Rutschhangsanierung
	Katasterergänzung - Bereich Moss Süd Eigenständige Erhebung
	Katasterergänzung: Grundgrenze aus DKM 2019 (=Bemessungsgrundlage für 10m Uferstreifen zum Schwarzbach bei Änderung Fall A Reiterer)

B. Flächen und Objekte, für die aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen, aus öffentlichen Mitteln geförderte Meliorationsgebiete und Grundzusammenlegungsgebiete (§26 Abs.7 StROG 2010)

	Denkmalgeschütztes Gebäude/Bauwerk
	Archäologische Bodenfundstätte
	Biotop
	Waldflächen
	Alllasten - Verdachtsfläche

## III. Anlagen und Einrichtungen, die wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Zwecken dienen und im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen sind, sowie geplante Energieversorgungs- und Kanalentsorgungsbereiche

A. Anlagen und Einrichtungen, die wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Zwecken dienen

	Ersichtlichmachung von Anlagen und Einrichtungen
Ga	Gemeindeamt
Vsch	Volksschule
Kig	Kindergarten
Fw	Rüsthaus (Feuerwehr)
Sae	Seelsorgeeinrichtung
Bhf	Bahnhof
Nahv	Nahversorger
Post	Postnebenstelle
Pfh	Pflegeheim

## IV. Darstellung von Grenzen

	Gemeindegrenze
	Katastralgemeindegrenze

## V. Inhalte von Nachbargemeinden

	Nachbarbauland
	Sondernutzung im Freiland

## Erläuterungsbericht

### Planverfasser

DI Stefan Battyan, Ingenieurbüro für Raumplanung & Raumordnung  
Franziskanerplatz 10, 8010 Graz

### Auftrag

Der Planverfasser wurde von der Gemeinde St. Peter im Sulmtal beauftragt, die 4. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts 4.0 und die Flächenwidmungsplanänderung 4.07 zu erstellen.

### Rechts- und Plangrundlagen

- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 i.d.F LGBL. Nr. 73/2023
- Regionales Entwicklungsprogramm Südweststeiermark i.d.F. LGBL. Nr. 88/2016 idgF. LGBL. Nr. 55/2022
- Örtliches Entwicklungskonzept 4.0 der Gemeinde St. Peter im Sulmtal
- Flächenwidmungsplan 4.0 der Gemeinde St. Peter im Sulmtal
- Digitaler Kataster mit Grundstücksgrenzen und -nummern bzw. Naturgrenzen und Naturständen Stand 2014. Der Kataster wurde mit dem tagesaktuellen Kataster gemäß Katas-terservice Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen abgeglichen und entspricht im Änderungsbereich dem aktuellen Stand.
- Orthofotos Stand 07/2021

## Allgemeines

Herr Christian Gödl betreibt am Standort Korbin 1, 8542 St. Peter im Sulmtal, einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb und einen Tischlereibetrieb. Sämtliche Grundstücke sind im Flächenwidmungsplan 4.0 als land- und forstwirtschaftliches Freiland festgelegt. Der Tischlereibetrieb hat sich nach Maßgabe der eingeschränkten raumordnungsgesetzlichen Bestimmungen im Rahmen von Verwendungszweckänderungen im Freiland gemäß § 33 (4) Z 5 ROG 2010 schrittweise entwickelt. Nunmehr sind die Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung des Betriebs am ggst. Standort ausgeschöpft.

Die Entwicklungschronologie des Betriebs stellt sich wie folgt dar:

- 2014 Beginn der Umbauarbeiten am jetzigen Firmengebäude. „Ehemaliger Rinderstall“
- 2015 Gründung der Firma „Gödl.möbel.raum.design“
- 2016 Anstellung des ersten Mitarbeiters
- 2017 Lackierraum
- 2018 Ausbau Büro
- 2019 Vollautomatische Kantenleimmaschine
- 2023 CNC- Bearbeitungszentrum
- 2024 Unterstellplatz für Firmenfahrzeuge
- 2024 Feststellung, dass die Möglichkeiten im Freiland zu 100% ausgeschöpft sind (§33 (4) Z 5 Stmk ROG 2010)
- 2024 Ansuchen auf Änderung des Flächenwidmungsplans

Da für die Entwicklung des Betriebs weitere Räumlichkeiten erforderlich sind, hat Herr Christian Gödl um Baulandfestlegung im Rahmen einer der Revision vorgezogenen Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts und Flächenwidmungsplans angesucht. In diesem Ansuchen hat der Widmungswerber die allgemein positive Entwicklung des Betriebs und den zusätzlichen Raumbedarf glaubhaft machen können.

Der Betrieb ist hauptsächlich im Ladenbau (Innenausbau für Geschäftsfilialen) und Maßmöbel für private Kunden tätig. Diese Sparte soll fortgeführt werden, ein Ausbau in ein Fertigungsunternehmen ist nicht beabsichtigt.

Folgende Gebäude sind für die Weiterentwicklung des Betriebs gemäß Betriebskonzept vom September 2024 geplant:

- Plattenlager und Massivholzlager
- LKW- Unterstellplatz, Mitarbeiterparkplatz
- Laderampe für PKW und LKW
- Neubau einer Produktionshalle für Kantenleimmaschine, CNC Bearbeitungszentrum, Plattensäge liegend

Kurzfristig besteht Bedarf an einem größeren Lagergebäude, wodurch die eigentliche Produktionsstätte räumlich entlastet bzw. für weitere Maschinen genutzt werden kann. Durch die betriebliche Vergrößerung besteht auch die Möglichkeit zur Aufnahme weiterer Mitarbeiter und daraus der Bedarf an Allgemeinräumen, Parkplätzen udgl.

## Räumliche Bestandsaufnahme

Der von der Änderung betroffene Bereich liegt im Sulmtal circa 350 m südlich der B-74 zwischen den Ortschaften Korbin im Osten und Moos im Westen und stellt sich als mit vier Wohngebäuden und diversen Wirtschaftsgebäuden bebauter Weiler dar.

Der weitere Umgebungsraum weist an der B-74 gewerbliche Nutzungsbestände mit zum Teil sehr hohen Beschäftigtenzahlen (Firma Fauth, Firma Sinnitsch) auf. Die Ortschaften Korbin und Moos sind von der B-74 leicht abgerückt und stellen sich als funktionsdurchmischte Dörfer mit landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzungsbeständen dar.

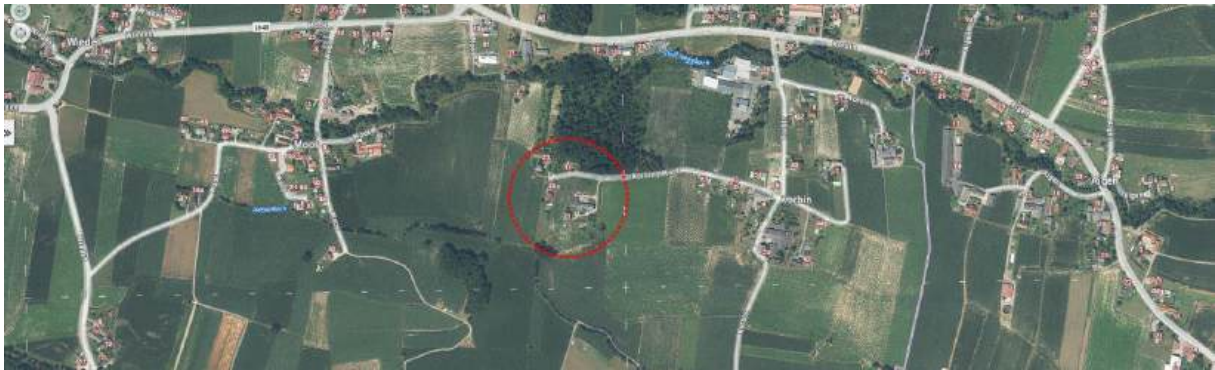


Abbildung 1: Lage, großräumig, o.M. (GIS Stmk.)

Die zwischen den Baugebieten liegenden Bereiche werden land- und forstwirtschaftlich genutzt. Vordergründig bestehen im Sulmtal großflächige Ackerflächen. Nördlich grenzen forstwirtschaftlich genutzte Waldflächen an.

In topografischer Hinsicht handelt es sich um einen nahezu ebenen Bereich ohne erhaltenswerte naturräumliche Bestände.

Die Verkehrserschließung erfolgt ausgehend von der B-74 über Korbin und in weiterer Folge Richtung Westen über einen ländlichen Weg. Sämtliche Zufahrtsstraßen gelten als öffentliches Straßengut (EZ 50.000), wodurch die Anbindung des Änderungsbereichs an das öffentliche Straßennetz gewährleistet ist.

Der Änderungsbereich weist - zurückgehend auf die landwirtschaftliche Nutzung - einen locker bebauten Gebietscharakter auf. Es bestehen Gebäude in kleingruppenartiger Anordnung mit dazwischenliegenden, extensiv genutzten Bebauungslücken. Richtung Norden wird der Weiler von Waldflächen abgeschlossen, Richtung Osten, Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Freiflächen an.



Abbildung 2: Baubestände im Änderungsbereich

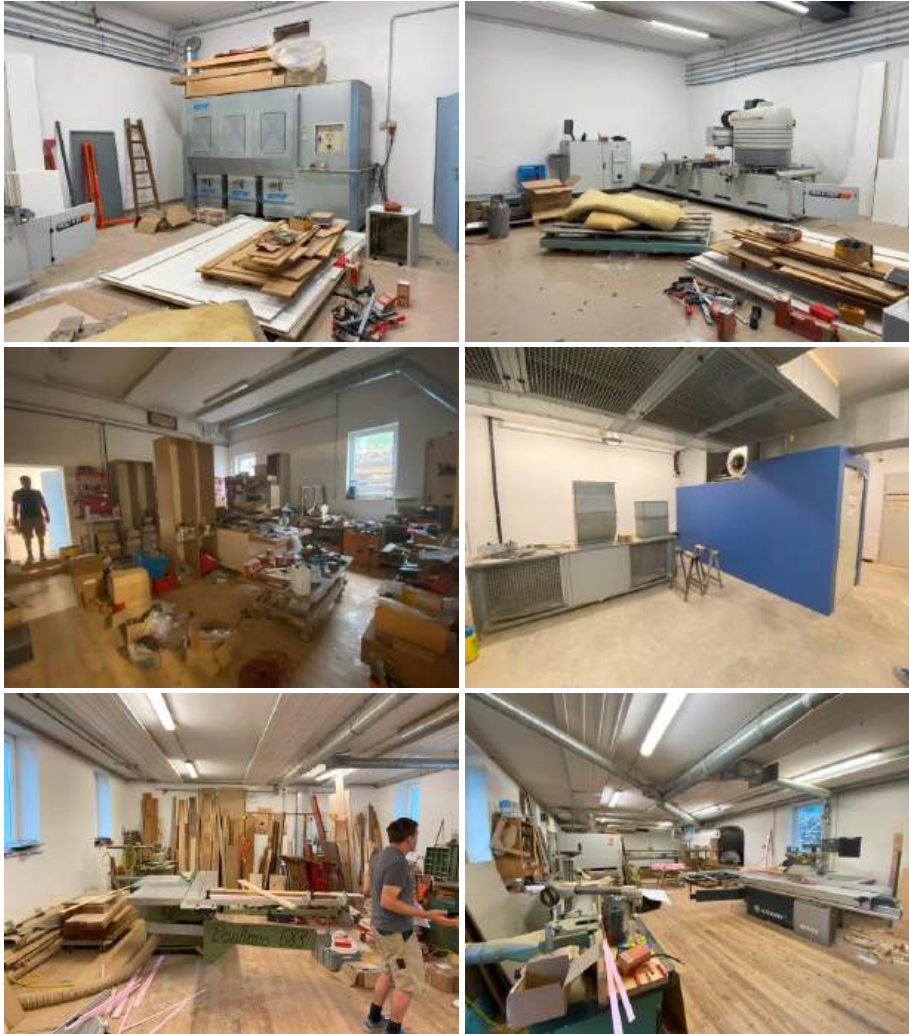


Abbildung 3: Tischlereibetrieb

Die Gebäudenutzungen sind in Abbildung 4 dargestellt. Neben den Wohngebäuden (gelb) bestehen diverse Neben- und Wirtschaftsgebäude (braun) sowie das ggst. gewerblich genutzte Gebäude (violett). Zusammenfassend handelt es sich um einen funktionsdurchmischten und dörflich geprägten Weiler.



Abbildung 4: Gebäudenutzungen

## Überörtliche Festlegungen

Im Änderungsbereich und dessen Umfeld sind folgende überörtliche Vorgaben zu berücksichtigen:

Planungsinstrument	Bereich	Beurteilung
Regionalplanung, Regionales Entwicklungsprogramm für die Region Südweststeiermark (LGBl. Nr. 88/2016 idgF. LGBl. Nr. 55/2022)	Außerhalb von Vorrangzonen. Richtung Osten, Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Vorrangzonen gemäß §5 Abs. 4 REPRO an.	Kein Widerspruch
	Landschaftsteilraum Ackerbaugeprägte Talböden und Becken gemäß §3 Abs. 6 REPRO	
Naturschutz	Außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgüter	Kein Widerspruch
Forstwesen	Außerhalb von Waldflächen lt. Forstgesetz 1975. Zur Waldabgrenzung: Siehe AV der BH DL-Forstfachreferat vom 31.10.2024 inkl. Ergänzung im Anhang	Kein Widerspruch
Wasserwirtschaft	Abseits von Fließgewässern und Uferstreifen Außerhalb von HQ100/30-Abflussgebieten	Kein Widerspruch
Verkehr	Verkehrliche Aufschließung erfolgt über das örtliche Straßennetz.	Kein Widerspruch
Denkmalschutz	Keine Schutzgüter	Kein Widerspruch

Zusammenfassend bestehen keine Widersprüche zu überörtlichen Vorgaben.



## Bisherige örtliche Festlegungen

Gemäß Örtlichem Entwicklungskonzept 4.0 ist der Änderungsbereich als Gebiet ohne bauliche Entwicklung und im Flächenwidmungsplan 4.0 als Freiland festgelegt. Im Rahmen der im Jahr 2014 eingeleiteten Revision 4.0 wurde im ggst. Bereich kein Planungsinteresse eingebracht. Die Entwicklung des Betriebs erfolgte damals im Rahmen von Verwendungszweckänderungen im Freiland, sodass hierfür keine Baulandfestlegung erforderlich schien. Zum damaligen Zeitpunkt war die tatsächliche Entwicklung des Betriebs auch noch unklar, sodass zusammenfassend kein Erfordernis für Bauland bestand.

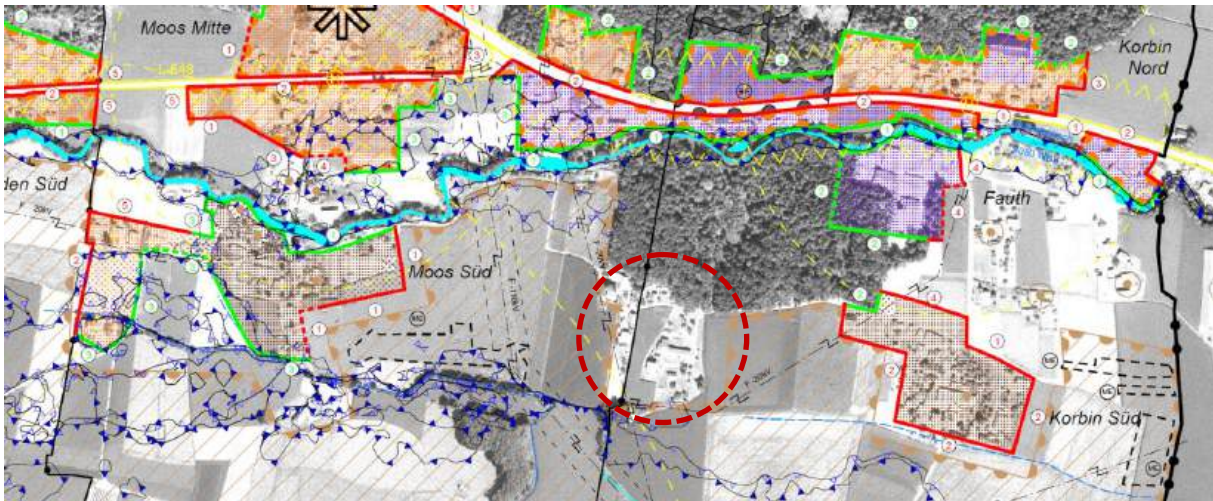


Abbildung 5: Entwicklungsplan 4.0 mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, o.M.

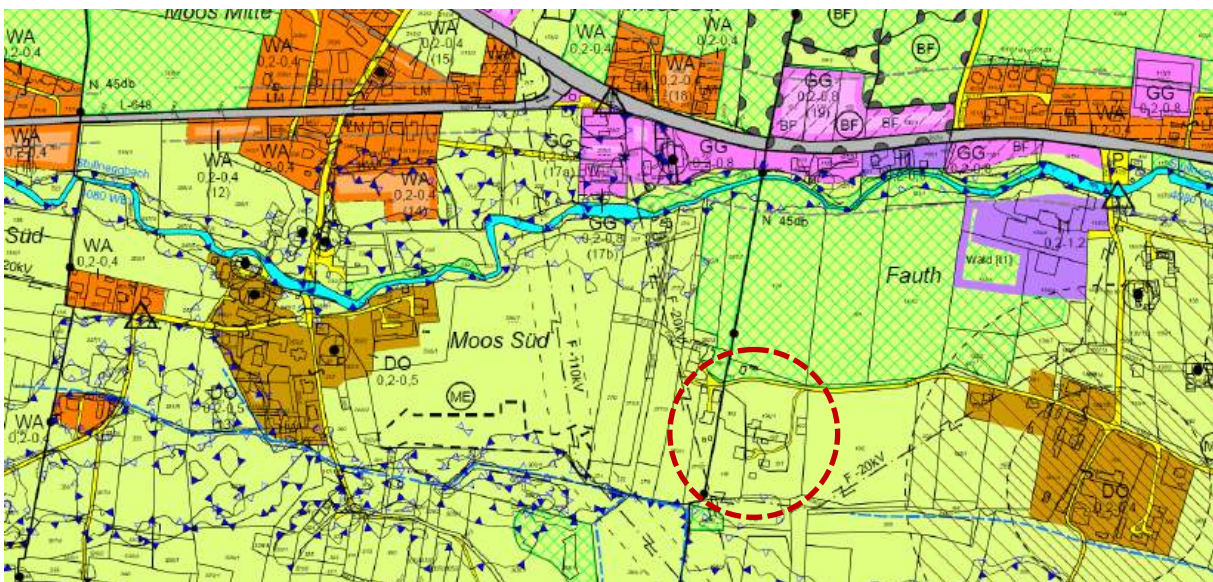


Abbildung 6: Flächenwidmungsplan 4.0 mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs, o.M.

Festzuhalten ist, dass der Änderungsbereich im Nahebereich der Dorfgebiete Moos Süd und Korbin liegt und in räumlich- struktureller und funktioneller Hinsicht sowie hinsichtlich der Lage im Gemeindegebiet (im Talboden des Sulmtals, leicht abgerückt zur B-74) durchaus Ähnlichkeiten zu diesen Baugebieten gegeben sind. In diesem Sinne ist es naheliegend, ähnlich gelagerte Fälle gleichartig zu behandeln und den betroffenen Grundeigentümern dieselben Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

## Zur 4. Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts 4.0

### Öffentliche gemeindepolitische Interessen

Nach eingehender Beratung wird das Ansuchen auf Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzepts und Flächenwidmungsplans aus gemeindepolitischer Sicht nach Maßgabe der raumordnungsrechtlichen Bestimmungen befürwortet, um einen jungen und wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb in dessen Expansion zu unterstützen bzw. den Baubestand raumordnungsrechtlich abzusichern. Durch die Änderung ist ein Ausbau des Tischlereibetriebs, die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Verbesserung des Dienstleistungsangebots für den Möbelbau zu erwarten. Allfällige Konflikte zu benachbarten Wohnnutzungsbeständen sind in den Projektgenehmigungsverfahren auszuschließen.

### Wesentlich geänderte Planungsvoraussetzungen:

Die Änderung beruht auf folgenden, wesentlich geänderten Planungsvoraussetzungen:

#### 1.) Betriebsneugründung und -entwicklung

Wie aus der Betriebschronologie erkenntlich, wurde der ggst. Tischlereibetrieb erst im Jahr 2014 gegründet. Ungefähr zeitgleich (02.05.2014 bis 27.06.2014) erfolgte die Planungsinteressenabfrage gemäß § 42 ROG 2010 (Revision 4.0). Die im Jahr 2014 als „Umbau“ bezeichnete Bauführung umfasste im Wesentlichen die erste Verwendungszweckänderung im Freiland. Zum damaligen Zeitpunkt waren alle betrieblichen Interessen durch die Freilandbestimmungen abgedeckt, sodass weder ein Planungsinteresse noch ein raumplanerischer Handlungsbedarf bestand.

#### 2.) Betriebsentwicklung

Der Tischlereibetrieb hat sich im Rahmen der Freilandbestimmungen entwickelt. Durch verschiedene Verwendungszweckänderungen und die Anschaffung zahlreicher Maschinen und Anlagen wurde ein leistungsfähiger Betrieb entwickelt, welche jedoch nunmehr aufgrund der raumordnungsrechtlichen Freilandbeschränkungen alle Entwicklungsmöglichkeiten ausgeschöpft hat. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung und zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit ist eine Betriebsvergrößerung jedenfalls erforderlich.

#### 3.) Erstmaliges Ansuchen auf Planungsänderungen

Da weiterhin ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb geführt wird, ist die betriebliche Weiterentwicklung am ggst. Standort jedenfalls erforderlich. Aus diesem Grund wurde der Antrag auf Änderung des Flächenwidmungsplans und um Bauland angesucht. Im vorgelegten Betriebskonzept wird eine betriebliche Entwicklung Richtung Norden skizziert. Dabei sollen auch die zwischenzeitlich räumlich beengten Situationen im bestehenden Betriebsgebäude entlastet werden.

#### 4.) Positive raumordnungsfachliche Bewertung und gemeindepolitische Entscheidung

Das Ansuchen wurde raumordnungsfachlich vorbewertet und festgestellt, dass keinen überörtlichen Planungsbeschränkungen und keinen raumordnungsgesetzlichen Bestimmungen widersprochen wird. Die gemeindepolitische Diskussion führte zusammenfassend zum Ergebnis, das Planungsansuchen im wirtschaftspolitischen Interesse positiv zu bewerten und darauf aufbauen das Raumordnungsverfahren einzuleiten. Auf die Vermeidung von Nutzungskonflikten ist in den Projektgenehmigungsverfahren Bedacht zu nehmen.

### Zu §2 Änderung (ÖEK Wortlaut)

Im Rahmen der ggst. Änderung erfolgt die Festlegung von Gebiet mit baulicher Entwicklung im und um den Bereich des Tischlereibetriebs Gödl. Das neu festgelegte Siedlungsgebiet wird aufgrund der Lage im Gemeindegebiet als „Moos Ost/ Korbin West“ bezeichnet.

Die festgelegte Funktion Landwirtschaft begründet sich dadurch, dass auf der Hofstelle Gödl weiterhin Land- und Forstwirtschaft geführt werden soll. Bei den umliegenden Baubeständen handelt es sich weitgehend um Wohnnutzungen. In Berücksichtigung aller Nutzungen im Siedlungsgebiet ist Funktion Landwirtschaft, welche die Baulandkategorie Dorfgebiet im Flächenwidmungsplan ermöglicht, zutreffend bzw. entspricht dem Gebietscharakter.

Die Abgrenzung des Siedlungsgebiets erfolgt weitgehend engräumig um den baulichen Bestand. Das Gebiet mit baulicher Entwicklung umfasst den Tischlereibetrieb Gödl samt Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude sowie die im Westen und Norden angrenzenden Baubestände, welche aufgrund der räumlichen Nähe eine weilerartige Bebauungsgruppe darstellen. Die engräumige Abgrenzung begründet sich mit der Sicherstellung einer baulichen Entwicklung primär in den Bebauungslücken – in den Bereichen zwischen den bestehenden Gebäuden. Eine Erweiterung nach Außen wird im Sinne eines kompakten Siedlungsgebiets, auch aufgrund des Straßen-, Orts- und Landschaftsbilds und dem Erhalt der großflächigen intakten zusammenhängenden Freiflächen derzeit nicht angestrebt. Aus derzeitiger Sicht sind die Flächenreserven innerhalb der geplanten Entwicklungsgrenzen ausreichend.

#### Begründung der im ÖEP 4.04 festgelegten Entwicklungsgrenzen:

Richtung	Festlegung	Erläuterungen
Norden	Naturräumlich absolut (2) „ <i>Erhaltung von Wald und/oder Gehölzstreifen</i> “	Bei den anschließenden Flächen handelt es sich um Waldflächen lt. Forstgesetz. Bei Waldflächen handelt es sich um eine überörtliche Ersichtlichmachung außerhalb des Wirkungsbereichs einer Gemeinde.
Osten und Süden	Siedlungspolitisch absolut (1) „ <i>Baulandbedarf unter Berücksichtigung vorrangiger Entwicklung in Siedlungsschwerpunkten</i> “	Innerhalb der festgelegten Entwicklungsgrenzen bestehen ausreichend Flächenreserven für die bauliche Entwicklung (siehe Gebiet mit baulicher Entwicklung – Potenzial). Aufgrund der Lage im Gemeindegebiet stellt das Siedlungsgebiet keinen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung dar. Betriebliche Interessen müssen gesondert betrachtet werden.
Westen	Siedlungspolitisch absolut (2) „ <i>Nutzungsbeschränkungen durch übergeordnete Planungen und Sicherstellung anderer Planungen</i> “	Die Festlegung begründet sich mit der landwirtschaftlichen Vorrangzone gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm 2016 Südweststeiermark LGBl. Nr. 88/2016 idgF. LGBl. Nr. 55/2022. Dabei handelt es sich um eine überörtliche Ersichtlichmachung außerhalb des Wirkungsbereichs einer Gemeinde.

## Zur Flächenwidmungsplanänderung 4.07

### Zu §2 Änderung (FWP Wortlaut)

Zu (1) Als Aktualisierung der Planungsgrundlage für die Flächenwidmungsplanänderung wurde der bauliche Bestand auf Grundlage der aktuellen Orthofotos im GIS Stmk. Atlas nachgetragen. Das betrifft insbesondere die Hofstelle Gödl auf Grundstück 194/1 u.a. KG Korbin.

Hinsichtlich der Ersichtlichmachung Wald lt. Forstgesetz erfolgte im Vorfeld des Verfahrens eine Abstimmung mit dem zuständigen Forstfachreferat BH Deutschlandsberg. Auf Grundlage der Abfrage (siehe Anhang) erfolgte die Anpassung der Ersichtlichmachung Wald im Flächenwidmungsplan 4.07.

Zu (2) bis (4): Der Änderungsbereich stellt sich im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan 4.0 überwiegend als land- und forstwirtschaftliches Freiland dar. Durch den Änderungsbereich verläuft eine Verkehrsfläche für den fließenden Verkehr (Korbinweg), welche Zufahrt zu den Baubeständen bildet. Im Rahmen der ggst. Änderung erfolgt die Festlegung von Bauland der Kategorie Dorfgebiet, die im Sinne der Bauplatzdefinition auch die privaten Verkehrsflächen im Bereich der Gebäude (Zufahrten) umfasst. Die Umwidmung dieser Flächen ermöglicht im Fall einer Verlegung oder Neuorganisation der Zufahrten planerische Flexibilität. Darüber hinaus handelt es sich um klassische bauplatzbezogene innere Erschließungsflächen.

Der von Ost nach West führende Teil der Straße verbleibt als Verkehrsfläche, sie dient unter anderem der Aufschließung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Die Baulandkategorie erfolgt im Einklang mit der Funktion Landwirtschaft im Örtlichen Entwicklungsplan 4.04. Der Bebauungsdichterahmen von 0,2 bis 0,5 entspricht überwiegend den Festlegungen in Dorfgebieten im übrigen Gemeindegebiet und berücksichtigt die weitere Entwicklungsmöglichkeit – insbesondere für den Betrieb Gödl.

Die Abgrenzung des Baulands erfolgt aliquot zu den Planungsüberlegungen im Örtlichen Entwicklungsplan engräumig und den Baubestand. Die Abgrenzung folgt den Grundgrenzen laut Kataster oder ist entsprechend bemaßt.

Mit Ausnahme der Hofstelle Gödl werden die Baubestände als vollwertiges Bauland festgelegt. Die technische Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung des Baugebiets (Kanal, Wasser, Strom) ist im Bestand gegeben.

Die Festlegung als Aufschließungsgebiet begründet sich wie folgt: Aufgrund des geringen Aufschließungsgrads sind die Voraussetzungen für vollwertiges Bauland derzeit nicht gegeben. Dabei erfolgte eine Gesamtbetrachtung der Hofstelle, bestehend aus dem Baubestand und den nunmehr geschaffenen großflächigen Baulandreserven. Circa die Hälfte des Baulands stellt derzeit eine unaufgeschlossenen Wiesen-/ Ackerfläche dar, welche nicht einem vollwertigen Bauland zugeordnet werden kann. Während die innere Aufschließung mit Kanal, Wasser und Strom voraussichtlich mit geringfügigem Aufwand herstellbar ist, ist die ordnungsgemäße Entsorgung von Oberflächenwässern erforderlich. Die Erledigung sämtlicher Aufschließungserfordernisse liegt im Zuständigkeitsbereich des Grundeigentümers und kann aus Sicht der Raumplanung im Bauverfahren erfolgen.

Zu (5): Ein Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die gesetzlichen Bestimmungen gemäß §40 Abs. 4 StROG2010 treffen nicht zu. Das Baugebiet ist bereits zur Hälfte der Gesamtfläche zweckmäßig bebaut. Die verkehrliche Erschließung ist gegeben. Es liegt keine städtebauliche landschaftlich sensible Lage vor, die ein vertiefendes Planungsinstrument erfordert.

Zu (6): Maßnahmen zur aktiven Bodenpolitik sind nicht erforderlich, da sämtliche Grundstücke zweckmäßig bebaut sind und die Voraussetzungen für eine Mobilisierung gemäß §34 des Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 nicht vorliegen. Neue Flächenreserven werden ausschließlich um die Hofstelle Gödl und für die betriebliche Erweiterung geschaffen.

## Flächenbilanz Wohnbau

Mit den Änderungen wird Wohnbauland (Baulandkategorie Dorfgebiet) erweitert und ist in der Flächenbilanz der Gemeinde zu berücksichtigen. Circa 6351m<sup>2</sup> von der Gesamtfläche sind als unbebaute Flächenreserve belastend in die Bilanz einzurechnen (siehe Skizze). In der Revision 4.0 wurde ein Wohnbaulandbedarf von 18,16ha ermittelt. Demgegenüber stehen nach Einrechnung der bisherigen und gegenständlichen Änderung Wohnbaulandreserven von 17,96ha, womit der Mobilitätsfaktor von 1,00 weiterhin unterschritten bleibt. (siehe Baulandbilanztafel im Anhang)



Abbildung 7: Als Baulandreserve sind die unbebauten Freiflächen der Hofstelle Gödl in die Baulandbilanz einzurechnen.

## Umweltrelevanz

Entsprechend dem Leitfaden zur Prüfung der Umwelterheblichkeit im Rahmen der SUP in der Raumplanung – 2. Auflage, herausgegeben vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung – FA13B, wird die Planung zunächst in einem 3- stufigen Screening überprüft. Trifft zumindest eines der Ausschlusskriterien in den Prüfschritten 1 und 2 zu, ist keine Strategische Umweltprüfung (SUP) erforderlich.

### **Prüfschritt 1 – Abschichtung:**

*Für das Planungsgebiet wurde bereits auf höherer Stufe oder durch einen anderen Planungsträger eine UP durchgeführt, deren Ergebnisse hinreichend aktuell sind. Eine neuerliche Prüfung lässt keine zusätzlichen konkreten Ergebnisse erwarten.*

Die gegenständliche Änderung ist durch das rechtswirksame Örtliche Entwicklungskonzept 4.0 nicht gedeckt. Eine Abschichtung ist nicht möglich, da keine Umweltprüfung für einen Plan höherer Stufe bereits vorliegt.

### **Prüfschritt 2 – Ausschlusskriterien**

#### *a) Ausschlusskriterium „Geringfügige Änderung, kleine Gebiete“*

Der relevante Schwellenwert von maximal 3.000m<sup>2</sup> wird überschritten, es liegt somit keine geringfügige Änderung vor.

#### *b) Ausschlusskriterium „Eigenart und Charakter bleibt unverändert“*

Der Änderungsbereich ist teilweise bebaut. Das Kriterium „Eigenart und Charakter bleibt unverändert“ kann lediglich für den bebauten Teil geltend gemacht werden. Für die unversiegelte neu geschaffene Flächenreserve, welche derzeit als Ackerfläche genutzt wird, und zukünftig einer Bebauung übergeführt werden kann, kann das Kriterium hingegen nicht geltend gemacht werden.

#### *c) Ausschlusskriterium „Offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen“*

Umweltauswirkungen (im unbebauten Bereich) können nicht kategorisch ausgeschlossen werden.

Da zumindest für die unbebaute Teilfläche des Änderungsbereichs keine Abschichtung und keines der Ausschlusskriterien geltend gemacht werden kann, ist eine Umwelterheblichkeitsprüfung („UEP“) erforderlich.

## Obligatorischer Anwendungsbereich<sup>1</sup>

Raumplanungsrelevante UVP-Tatbestände gemäß UVP-G 2000 idGF. nach Anhang 1, Spalte 1	Ja	Nein
1. Neuerschließung oder Änderung von Gletscherschigebieten, wenn damit eine Flächeninanspruchnahme durch Pistenneubau oder durch Liftrassen verbunden ist.		x
2. Erschließung von Schigebieten durch Errichtung von Seilförderanlagen zur Personenbeförderung oder Schleppliften oder Errichtung von Pisten, wenn damit eine Flächeninanspruchnahme mit Geländeänderung durch Pistenneubau oder durch Liftrassen von mindestens 20 ha verbunden ist.		x
Raumplanungsrelevante UVP-Tatbestände gemäß UVP-G 2000 idGF. nach Anhang 1, Spalte 2 (vereinfachtes Verfahren)		
1. Freizeit- oder Vergnügungsparks, Sportstadien oder Golfplätze mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 10ha oder mindestens 1.500 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge		x
2. Industrie- oder Gewerbeparks mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 50ha		x
3. Städtebauvorhaben mit einer Nutzfläche von mehr als 100.000m <sup>2</sup>		x
4. Einkaufszentren mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 10ha oder mindestens 1.000 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge		x
5. Beherbergungsbetriebe, wie Hotels oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen mit einer Bettenzahl von mind. 500 Betten oder einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 5ha, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete		x
6. Öffentlich zugängliche Parkplätze oder Parkgaragen für Kraftfahrzeuge mit mindestens 1.500 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge		x
7. Campingplätze außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete mit mindestens 500 Stellplätzen		x
8. Ständige Renn- oder Teststrecken für Kraftfahrzeuge ab 2km Länge		x
9. Anlage zur Nutzung von Windenergie mit einer elektrischen Gesamtleistung von mind. 20 MW oder mit mind. 20 Konvertern		x
Raumplanungsrelevante UVP-Tatbestände gemäß UVP-G 2000 idGF. nach Anhang 1, Spalte 3 (vereinfachtes Verfahren)		
1. Erschließung von Schigebieten durch Errichtung von Seilförderanlagen zur Personenbeförderung oder Schleppliften oder Errichtung von Pisten in schutzwürdigen Gebieten der Kategorie A, wenn damit eine Flächeninanspruchnahme mit Geländeänderung durch Pistenneubau oder durch Liftrassen von mindestens 10 ha verbunden ist.		x
2. Freizeit- oder Vergnügungsparks, Sportstadien oder Golfplätze in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder D mit einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 5 ha oder mindestens 750 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.		x
3. Industrie- oder Gewerbeparks in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder D mit einer Flächeninanspruchnahme von mind. 25ha.		x
4. Einkaufszentren mit einer Flächeninanspruchnahme in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder D von mindestens 5ha oder mindestens 500 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge		x
5. Beherbergungsbetriebe, wie Hotels oder Feriendörfer, samt Nebeneinrichtungen in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A oder B mit einer Bettenzahl von mind. 250 Betten oder einer Flächeninanspruchnahme von mind. 2,5ha, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete		x
6. Öffentlich zugängliche Parkplätze oder Parkgaragen für Kraftfahrzeuge in schutzwürdigen Gebieten der Kategorien A, B oder D mit mindestens 750 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge		x
7. Campingplätze in schutzwürdigen Gebieten der Kategorie A mit mind. 250 Stellplätzen, außerhalb geschlossener Siedlungsgebiete		x
8. ständige Renn- oder Teststrecken für Kraftfahrzeuge in schutzwürdigen Gebieten der Kategorie A		x
9. Anlagen zur Nutzung von Windenergie in schutzwürdigen Gebieten der Kategorie A mit einer elektrischen Gesamtleistung von mind. 10 MW oder mit mind. 10 Konvertern.		x

Nachdem kein UVP-Tatbestand zutrifft, resultiert aus der Prüfung der obligatorischen Anwendungsbereiche keine verpflichtende Umweltprüfung. Die Beeinträchtigung eines Europaschutzgebietes liegt mangels Schutzgut nicht vor.

<sup>1</sup> Tabelle lt. Leitfaden SUP in der örtlichen Raumplanung, 2. Auflage 04/2011

### Prüfschritt 3 – Umwelterheblichkeitsprüfung

Im Folgenden werden mögliche Umweltauswirkungen anhand der definierten Themencluster und Sachthemen geprüft. Prüfgegenstand ist die Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzept 4.04. Das Ergebnis ist in die drei Kategorien wie folgt darzulegen:

- 0 Keine Verschlechterung
- Verschlechterung
- Starke Verschlechterung

Themencluster	Sachthema und Schutzgut	
Mensch   Gesundheit	Lärm und Erschütterung	
<p>Lärm- und Erschütterungsemissionen liegen im Bestand durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung (Bewirtschaftung der Freiflächen) und durch den Tischlereibetrieb (An- und Anlieferungen, Betriebsgeräusche udgl.) vor. Die Funktion Landwirtschaft im Örtlichen Entwicklungsplan ermöglicht ausnahmslos die Festlegung der Baulandkategorie Dorfgebiet im Flächenwidmungsplan. Innerhalb der Baulandkategorie gelten gemäß §30 Abs.1) Z. 7 Stmk. Raumordnungsgesetz 2010 folgende Bestimmungen:</p> <p>„Dorfgebiete, das sind Flächen, die für Bauten land- und forstwirtschaftlicher Nutzung in verdichteter Anordnung bestimmt sind, wobei auch Wohnbauten außerhalb einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten und <u>sonstige Nutzungen</u> zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Dorfgebieten dienen und sich der Eigenart des Dorfgebietes entsprechend einordnen lassen, <u>soweit sie keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen:</u>“</p> <p>Gemäß Antrag zur ggst. Änderung ist insbesondere von einer Erweiterung der gewerblichen Nutzung auszugehen. Die daraus resultierende Belästigung hat sich gemäß o.z. gesetzlicher Bestimmung am Gebietscharakter zu orientieren. Aufgrund dieses in der Baulandkategorie Dorfgebiet eingeräumten Immissionsschutz ist mit keiner Verschlechterung zu rechnen.</p> <p>Hinweis: Projektbezogene Auswirkungen stellen in Ermangelung eines konkreten Projekts keinen Gegenstand dieses Raumordnungsverfahrens dar. Emissionen durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbeunternehmens sind in den Projektgenehmigungsverfahren. (Baurecht, Gewerberecht) zu prüfen.</p>		
Beurteilung:	0	Keine Verschlechterung

Themencluster	Sachthema und Schutzgut	
Mensch   Gesundheit	Luftbelastung und Klima	
<p>Im Bestand ist eine fallweise Luftbelastung durch die Bewirtschaftung im Rahmen der Landwirtschaft und durch den Verkehr in Zusammenhang mit dem Tischlereibetrieb (Zu- und Abfahrten durch Mitarbeiter, Kunden, Lieferungen und. Manipulation) gegeben. Aus dem Antrag zur ggst. Änderung ist von einer Erweiterung der gewerblichen Nutzung auszugehen. Eine Verschlechterung ist aufgrund der Baulandkategorie Dorfgebiet (siehe Zitat oben) auszuschließen.</p> <p>Hinweis: Projektbezogene Auswirkungen stellen in Ermangelung eines konkreten Projekts keinen Gegenstand dieses Raumordnungsverfahrens dar. Emissionen durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbeunternehmens sind in den Projektgenehmigungsverfahren. (Baurecht, Gewerberecht) zu prüfen.</p>		
Beurteilung:	0	Keine Verschlechterung



Themencluster		Sachthema und Schutzgut
Mensch   Nutzungen		Sachgüter
Sachgüter sind durch die baulichen Anlagen (Gebäude, Straßen, Leitungen) und Maschinen gegeben. Die Änderung lässt keine Beeinträchtigung der Sachgüter zu erwarten.		
Beurteilung:	0	Keine Verschlechterung

Themencluster		Sachthema und Schutzgut
Mensch   Nutzungen		Land- und Forstwirtschaft
Der Änderungsbereich umfasst Flächenreserven im Ausmaß von circa 4500m <sup>2</sup> , welche derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Im Zusammenspiel mit der Waldfläche im Norden handelt es sich um eine kleinräumige Restfläche mit schlechten landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen. Wesentlich geeignetere Bedingungen für die Landwirtschaft befinden sich im Anschluss an das Siedlungsgebiet bzw. im Sulmtal in Form von großflächigen und zusammenhängenden Freiflächen. Diese sind durch die landwirtschaftliche Vorrangzone gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm Südweststeiermark 2016 gesichert. Aufgrund der geringfügigen Inanspruchnahme sind keine Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu erwarten. Waldflächen sind nicht betroffen.		

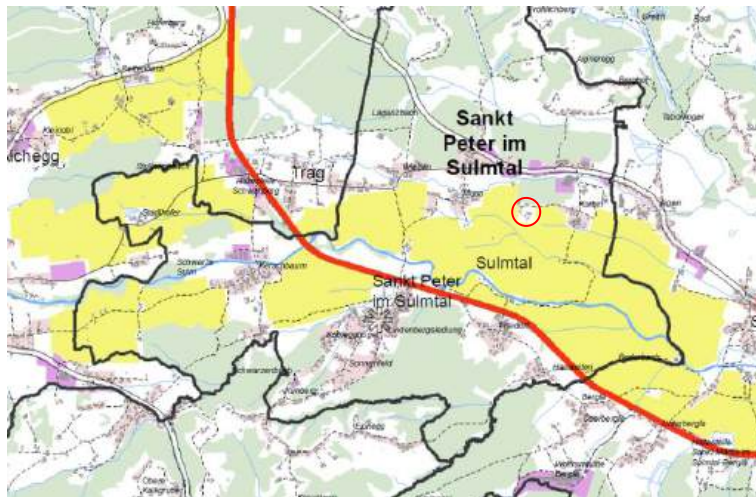


Abbildung 8: Großflächige landwirtschaftliche Vorrangzonen (gelb) im Sulmtal gemäß REPRO und Änderungsbereich (roter Kreis)

Beurteilung:	0	Keine Verschlechterung
--------------	---	------------------------

Themencluster		Sachthema und Schutzgut
Landschaft   Erholung		Landschaftsbild / Ortsbild
Im Bestand ist eine weilerartig bebaute Bebauung mit kleinräumigen Bebauungslücken gegeben. Der Bereich liegt außerhalb von naturräumlichen Schutzzonen (Europaschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsteile udgl.). Durch die Vorbelastung im Bestand liegen keine unberührte Landschaft und eine unsensible Situation vor. Die Abgrenzung des Siedlungsgebiets erfolgt überwiegend engräumig um den Baubestand. Flächenreserven für die bauliche Entwicklung ergeben sich demnach vorrangig in den Bebauungslücken. Aus räumlich-städtebaulicher Sicht erfolgen somit eine Kompaktierung des Siedlungsraums und eine strukturelle Verbesserung.		
Beurteilung:	0	Keine Verschlechterung

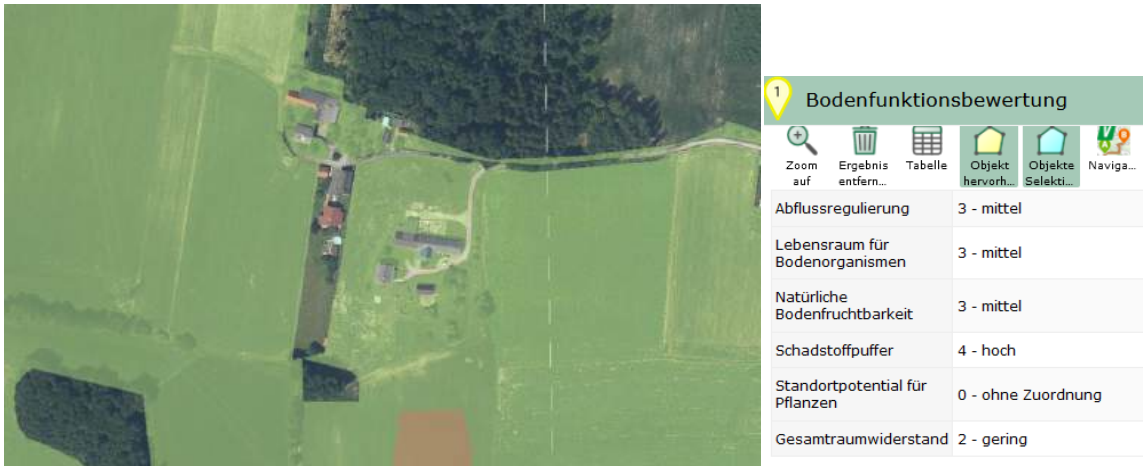
Themencluster		Sachthema und Schutzgut
Landschaft   Erholung		Kulturelles Erbe
Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutzzonen gemäß Denkmalschutz (denkmalgeschützte Objekte, Bodenfundstellen Bodendenkmäler). Die Änderung hat keine Auswirkungen auf das kulturelle Erbe.		
Beurteilung:	0	Keine Verschlechterung

Themencluster		Sachthema und Schutzgut
Landschaft   Erholung		Erholungs- und Freizeitqualitäten
Im Änderungsbereich sowie in der näheren Umgebung sind keine Erholungs- und Freizeiteinrichtungen vorhanden. Beim Änderungsbereich handelt es sich ausnahmslos um Flächen in privatem Eigentum. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf Erholungs- und Freizeitqualitäten.		
Beurteilung:	0	Keine Verschlechterung


Themencluster		Sachthema und Schutzgut
Naturraum   Ökologie		Pflanzen
Im Bestand sind Hausgärten, Einzelbäume und Sträucher als naturräumliche Bestände gegeben. Diese Elemente stellen typische Gestaltungsmerkmale in Baugebieten dieser Art dar. Die unbebaute Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und weist als Ackerfläche keine ökologisch wertvolle Bepflanzung auf. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf Pflanzen.		
Beurteilung:	0	Keine Verschlechterung

Themencluster		Sachthema und Schutzgut
Naturraum   Ökologie		Tiere
Der Änderungsbereich ist teilweise bebaut. Er liegt außerhalb wildökologischer Schutzgebiete (z.B. Lebensraumkorridore oder Wildkorridore gemäß REPRO). Aufgrund des hohen Grads an anthropologischen Eingriffen stellt der Änderungsbereich keinen vorrangigen Lebensraum für Wildtiere dar. Es ist davon auszugehen, dass die angrenzenden großflächigen Freiflächen im Sulmtal sowie die Waldflächen, insbesondere für die Wanderung, von höherer wildökologischer Bedeutung sind. Die ebenfalls ökologisch hochwertigen Waldränder werden im Vergleich zur Bestandsituation nicht nennenswert beansprucht. Die Abgrenzung des Siedlungsgebiets erfolgt überwiegend engräumig um den Baubestand. Somit verbleiben die bedeutsamen Strukturen und die regionale Grünraumvernetzung auch weiterhin erhalten. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf Tiere und deren Lebensraum.		
Beurteilung:	0	Keine Verschlechterung

Themencluster		Sachthema und Schutzgut
Naturraum   Ökologie		Wald
Die Änderung nimmt keine Waldflächen laut Forstgesetz in Anspruch. Im Vorfeld wurde das Forstfachreferat hinsichtlich der aktuellen Waldabgrenzung eingebunden. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf Wald.		
Beurteilung:	0	Keine Verschlechterung

Themencluster	Sachthema und Schutzgut															
Ressourcen	Boden (und Altlasten)															
<p>Der Änderungsbereich ist teilweise bebaut bzw. versiegelt. Die unbebauten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt oder stellen private Gartenflächen dar. Es ist keine Verschlechterung für die bereits bebauten Grundstücke zu erwarten. Gemäß Abfrage der Bodenfunktionsbewertung gemäß GIS Stmk. Atlas in Verbindung mit dem Leitfaden „Bodenfunktionsbewertung für die Steiermark“, herausgegeben durch die Abteilung 10 – Land- und Forstwirtschaft, liegt ein geringer Gesamttraumwiderstand vor.</p>																
 <table border="1" data-bbox="970 613 1353 992"> <thead> <tr> <th colspan="2">Bodenfunktionsbewertung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Abflussregulierung</td> <td>3 - mittel</td> </tr> <tr> <td>Lebensraum für Bodenorganismen</td> <td>3 - mittel</td> </tr> <tr> <td>Natürliche Bodenfruchtbarkeit</td> <td>3 - mittel</td> </tr> <tr> <td>Schadstoffpuffer</td> <td>4 - hoch</td> </tr> <tr> <td>Standortpotential für Pflanzen</td> <td>0 - ohne Zuordnung</td> </tr> <tr> <td>Gesamttraumwiderstand</td> <td>2 - gering</td> </tr> </tbody> </table>			Bodenfunktionsbewertung		Abflussregulierung	3 - mittel	Lebensraum für Bodenorganismen	3 - mittel	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	3 - mittel	Schadstoffpuffer	4 - hoch	Standortpotential für Pflanzen	0 - ohne Zuordnung	Gesamttraumwiderstand	2 - gering
Bodenfunktionsbewertung																
Abflussregulierung	3 - mittel															
Lebensraum für Bodenorganismen	3 - mittel															
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	3 - mittel															
Schadstoffpuffer	4 - hoch															
Standortpotential für Pflanzen	0 - ohne Zuordnung															
Gesamttraumwiderstand	2 - gering															
<p>Abbildung 9: Bodenfunktionsbewertung GIS Stmk. Atlas (Karte Gesamttraumwiderstand)</p>																
<p>Bei jener unbebauten Fläche im Ausmaß von 4500m<sup>2</sup>, die derzeit im Rahmen der Landwirtschaft genutzt wird, ist durch die mögliche Bodenversiegelung und den Verlust der Bodenfunktionen eine Verschlechterung zu erwarten.</p>																
<p>Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Altlasten(verdachts-)flächen.</p>																
Beurteilung:	-	Verschlechterung														

Themencluster		Sachthema und Schutzgut
Ressourcen		Grund- Oberflächenwässer
<p>Der Änderungsbereich liegt sich außerhalb wasserwirtschaftlicher Schutzgebiete und tangiert keine Anlagen gemäß Wasserrecht. Gemäß Fließpfadkarte GIS Stmk. Atlas verlaufen ausschließlich Fließpfade mit kleinräumigem und vernachlässigbarem Einzugsbereich durch das Siedlungsgebiet. Hinsichtlich der Entsorgung von Oberflächenwässern liegen keine gesicherten Untersuchungen vor. Auswirkungen sind bei dem Stand der Technik entsprechender Entsorgung (Versickerung gereinigter Wässer oder gedrosselte Einleitung in den Vorfluter) nicht zu erwarten (vgl. auch Aufschließungserfordernis). Für Grund- Oberflächenwässer ist keine Verschlechterung gegeben.</p>		
		
Abbildung 10: Fließpfadkarte GIS Stmk. Atlas.		
Beurteilung:	0	Keine Verschlechterung

Themencluster		Sachthema und Schutzgut
Ressourcen		Naturgewalten und geologische Risiken
<p>Im Änderungsbereich sind keine Gefährdungen durch Hochwasser oder Erdbeben gegeben. Gemäß Abflussuntersuchung „ABU I 2006 Schwarze Sulm“ liegt der Änderungsbereich außerhalb einer HQ-100 Gefährdung.</p>		
		
Abbildung 11: Hochwasserabflussgebiete HQ30/100 GIS Stmk. Atlas mit Änderungsbereich (roter Kreis)		
Beurteilung:	0	Keine Verschlechterung

Themencluster	Sachthema und Schutzgut	
Ressourcen	Mineralische Rohstoffe	
Es sind keine Rohstoffvorrangzonen gemäß REPRO SW bzw. Abbaugelände betroffen.		
Beurteilung:	0	Keine Verschlechterung

## Zusammenfassung

Für die einzelnen Sachthemen wird zusammenfassend Folgendes festgestellt:

Themencluster	Sachthema und Schutzgut	Beurteilung
Mensch/ Gesundheit	Lärm und Erschütterungen	0
	Luftbelastung und Klima	0
Mensch/ Nutzungen	Sachgüter	0
	Land- und Forstwirtschaft	0
Landschaft/ Erholung	Landschaftsbild/ Ortsbild	0
	Kulturelles Erbe	0
	Erholungs- und Freizeitqualitäten	0
Naturraum/ Ökologie	Pflanzen	0
	Tiere	0
	Wald	0
Ressourcen	Boden und Altlasten	- (Boden)
	Grund- Oberflächenwasser	0
	Mineralische Rohstoffe	0
	Naturgewalten und geologische Risiken	0

Zusammenfassend resultiert aus der Umwelterheblichkeitsprüfung lediglich eine Verschlechterung für den Sachbereich Boden und hier nur eingeschränkt auf den derzeit unbebauten Bereich. Aus diesem Grund ist gemäß Leitfaden SUP in der örtlichen Raumplanung, 2. Auflage (04/2011) keine weitere, tiefergehende Prüfung (Umweltprüfung) erforderlich.

DI Zotter/DI Battyan, am 09.12.2024

spsu öek404 fwp407 - wo+erlb auflage

## Anhang

1. Luftbild und Kataster vom Änderungsbereich (BEV)
2. Wohnbaulandbedarfsberechnung zur Revision 4.0 + aktuelle Baulandbilanz
3. AV der BH DL-Forstfachreferat vom 31.10.2024, GZ.: BHDL-345468/2024-2



HW = 180965.9, RW = -81524.4

## WOHNBAULANDBEDARF und FLÄCHENBILANZ

Gemeinde: St. Peter im Sulmtal

Planer: Büro Battyan

Bezirk: Deutschlandsberg

GZ: 0406/2016

Flächenwidmungsplan Nr.: 4.00

Datum: 14.02.2017

### 1. WOHNBAULANDBEDARF

für den Planungszeitraum: 2016 bis 2026/2028  
 10 (12) bzw. 15 Jahre gem. § 25(3) StROG 2010 idgF.

#### 1.1 Neubaubedarf

durch Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

	1981	1991	2001	2011	Planungs- jahr 2016	Prognose für	
						10 (12) J. FWP <sup>2)</sup> 2028	15 (17) J. ÖEK 2033
Bevölkerungszahl-linear	1295	1256	1267	1329	1322	1396	1427
Haushaltsgröße-linear <sup>1)</sup>	3,65	3,37	2,84	2,71	2,58	2,47	2,43
Haushaltszahl-linear	355	373	446	490	512	565	587

Neubaubedarf 1 für 10 (12) Jahre

53 WE

#### 1.2 Ersatzbedarf <sup>3)</sup>

bei problematischen Standorten, etc.

o geruchsemittierte Baulandreserven

o Flächenbedarf Nebenwohnsitze (13%)

o Flächenbedarf Hochwassergefährdung

23 WE

12

7

4

#### 1.3 Wohnbaulandbedarf

Summe 1.1 Neubaubedarf + 1.2 Ersatzbedarf

76 WE

	Prozent	Anzahl	Bauplatzgröße	Wohnbaulandbedarf	
Ein- und 2-Familienhäuser	100%	76	800 m <sup>2</sup>	6,05	ha
Mehrfamilienhäuser	0%	0	400 m <sup>2</sup>	0,00	ha

Summe  
 x Faktor 3 <sup>4)</sup> 6,05 ha  
**18,16 ha**

### 2. WOHNBAULANDRESERVE

ermittelt aus 3. Flächenbilanz (siehe nächste Seite)

17,09 ha

<sup>1)</sup> rechnerisch ermittelt aus Bevölkerungszahl und Haushaltszahl

<sup>2)</sup> Quelle: ÖEK, verwendete Prognose(n): Statistik Austria, Landesstatistik Steiermark

<sup>3)</sup> Ersatzbedarf ist in den Erläuterungen zu begründen

<sup>4)</sup> Reserve für Nicht-Wohnnutzungen und nicht mobilisierbares Bauland

# Wohnbaulandbilanz für die zwischenzeitliche Änderung des Flächenwidmungsplans

Gemeinde St. Peter im Sulmtal

Bezirk Südweststeiermark

Büro Battyan

06.12.2024

## 1. Nettowohnbaulandreserve in ha

Verfahrensfall	WR	WA	DO	KG	Summe
SPSU 4.00	0,00	39,69	29,24	1,38	<b>70,31</b>
bebaut	0,00	27,82	24,12	1,28	53,22
unbebaut	0,00	11,87	5,12	0,10	17,09
mobilisiert	0,00	4,06	1,42	0,00	5,48

## 2. Nettoflächenverbrauch seit Inkrafttreten der Revision in ha (Stichtag 28.07.2017)

Bauplatz (Gst, KG)	WR	WA	DO	KG	Summe
bisher keine Erhebung					
<b>Summe</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>	<b>0,000</b>

## 3. Zwischenzeitliche Änderungen des Flächenwidmungsplans in ha

VF.	WR	WA	DO	KG	Änderung
4.01 (Anhörung)			0,130		V>DO, LF>DO
4.02 (Auflage)		0,120			LF>WA
4.03 (Anhörung)		-0,124			WA>V
4.04 (Auflage)		0,039			LF>WA
4.05 (Anhörung)			0,069		LF>DO
4.06 (Auflage)					LF>SF-PV
4.07 (Auflage)			0,635		LF>DO
<b>Summe</b>	<b>0,000</b>	<b>0,035</b>	<b>0,834</b>	<b>0,000</b>	<b>0,869</b>

## 4. Baulandmobilität gemäß Revision 4.00

	Baulandreserve [ha]		17,09		
=	-----	=	-----	=	<b>0,78</b>
	Baulandbedarf* [ha]		18,16		

\* Faktor 3 des errechneten Bedarfs als Reserve für Nicht-Wohnnutzungen und nicht mobilisierbares Bauland

## 5. Gegenwärtige Baulandmobilität

	Aktuelle Baulandreserve [ha]		17,96		
=	-----	=	-----	=	<b>0,82</b>
	Baulandbedarf* [ha]		18,16		

## 6. Baulanddifferenz ggü. § 26 Abs. 1 ROG 2010

=	Aktuelle Baulandreserve [ha]				17,96
-	Baulandbedarf* [ha]	=			18,16
	-----				-----
	Baulanddifferenz [ha]				<b>-0,20</b>





**A.V.**

Bearb.: Markus Felber  
Tel.: +43 (3462) 2606-0  
Fax: +43 (3462) 2606-550  
E-Mail: [bhdl@stmk.gv.at](mailto:bhdl@stmk.gv.at)

GZ: BHDL-345468/2024-2

Deutschlandsberg, am 31.10.2024

Ggst.: AV:

Anfrage bez. Prüfung KG Korbin , Gst.Nr. 129, 130, 131/2, KG  
Moos, Gst.Nr. 282/2  
Gemeinde St. Peter im Sulmtal, 8542 St. Peter im Sulmtal 46 -  
ÖEK- /Fläwi-Planänderung

Bezüglich Anfrage zur „Waldflächenprüfung“ der Grundstücke 129, 130, 131/2 KG Korbin und Grundstück 282/2 KG Moos von der Gemeinde St. Peter im Sulmtal wurde am 30.10.2024 eine Vororterhebung durchgeführt. Hierbei konnte Folgendes festgestellt werden:

Das Grundstück 282/2 KG Moos sowie die Grundstücke 129 und 130 KG Korbin sind Wald im Sinne des Forstgesetzes.

Für das Grundstück 131/2 KG Korbin gab es im Jahr 2016 eine gültige Rodungsbewilligung. Diese Rodung wurde ordnungsgemäß durchgeführt und wird nun als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

Dies sollte Klarheit über die Abgrenzung im Norden des geplanten Baugebiets zu den Waldflächen schaffen.

Markus Felber  
(elektronisch gefertigt)

## DI Stefan Battyan

---

**Von:** Felber Markus <markus.felber@stmk.gv.at>  
**Gesendet:** Dienstag, 5. November 2024 09:08  
**An:** DI Stefan Battyan  
**Betreff:** AW: Waldflächenprüfung KG Moos und KG Korbin

Sehr geehrter Herr DI Battyan!

Bei dieser genannten kleinen Teilfläche (Ausmaß lt. Kataster ca. 421 m<sup>2</sup>) handelt es sich natürlich um Nichtwald. Ich bitte um Entschuldigung, dies habe ich im AV vergessen anzumerken.

Mit freundlichen Grüßen  
Markus Felber

**Markus Felber**  
Bezirksförster  
Forstaufsichtsstation Eibiswald  
Bezirkshauptmannschaft Deutschlandsberg



Kirchengasse 7  
8530 Deutschlandsberg  
Tel.: 0676/86640167  
E-Mail: [markus.felber@stmk.gv.at](mailto:markus.felber@stmk.gv.at)

---

**Von:** DI Stefan Battyan <office@battyan.at>  
**Gesendet:** Dienstag, 5. November 2024 08:50  
**An:** Felber Markus <markus.felber@stmk.gv.at>  
**Cc:** 'Ingrid Pack' <ingrid.pack@europadorf.at>; 'Maria Skazel' <maria.skazel@europadorf.at>  
**Betreff:** AW: Waldflächenprüfung KG Moos und KG Korbin

Sehr geehrter Herr Felber!

Als Raumplaner der Gemeinde St. Peter im Sulmtal wende ich mich zu Ihrem ggst. AV vom 31.10.2024, GZ.: BHDL-345468/2024-2, mit folgender Detailfrage an Sie:

Im AV teilen Sie mit, dass (u.a.) das GST 129 KG Korbin Wald gemäß Forstgesetz ist.

Trifft dies auf für die kleine Teilfläche im Süden des GST 129 KG Korbin zu, welches mit einem Nebengebäude und Pool bebaut ist und gemäß Kataster die Nutzung „LN“ bzw. „Gebäude“ aufweist? (siehe PDF-Datei im Anhang).

Bitte um kurze diesbezügliche Klarstellung.

Freundliche Grüße  
Stefan Battyan